

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Centre Universitaire Si AL Houés-Barika

Institut de droit

Laboratoire des Perspectives de la gouvernance
pour le développement local durable

N : 72 /DC/CUB/ 2025



المركز الجامعي سي الحواس - بريكة

معهد الحقوق

مختبر آفاق الحكومة للتنمية المحلية المستدامة

رقم: 2025/م ج ب/72

بريكة في 16 ديسمبر 2025 Barika, le 16 دسمبر 2025

إفادة بنشر مقال علمي في استكتاب جماعي

يشهد كل من:

• مدير مختبر آفاق الحكومة للتنمية المحلية المستدامة

• رئيس الاستكتاب العلمي الجماعي المحكم الموسوم ب:

"مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في الجزائر"

وإرقم المعياري الدولي : ISBN 978-9969-532-26-5

أنه وبعد عملية تحكيم الأعمال من طرف اللجنة العلمية للاستكتاب تم قبول نشر المقال المقدم من طرف:

الدكتور/ سعد لقلبي - أستاذ محاضرًا جامعة محمد بوضياف بمسيلة- الجزائر

والموسوم ب : " دور وأهمية أدوات الهيئة العمرانية "

مدير المختبر

رئيس الاستكتاب الجماعي



د/ قادرى نادرة
قسم الحقوق
قاد ر

إرقم المعياري الدولي : ISBN 978-9969-532-26-5

الإيداع القانوني : ديسمبر 2025

منشورات مختبر آفاق الحكومة للتنمية المحلية المستدامة- المركز الجامعي سي الحواس بريكة



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي سي الحواس ببريكة - الجزائر
معهد الحقوق
قسم الحقوق



كتاب جماعي حول :

مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في الجزائر

إعداد وتقديم: د. قادری نادیة
تأليف: مجموعة من الباحثين

ديسمبر 2025



9 789969 532265

كتاب جماعي
مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في الجزائر



سلسلة منشورات مخبر آفاق الحكومة للتنمية المحلية
المستدامة

المركز الجامعي سي الحواس- بريكة



9 789969 532265

كتاب جماعي ذو ترقيم دولي حول:
مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في
الجزائر

الطبعة الأولى: 2025
الإيداع القانوني: ديسمبر 2025



البريد الإلكتروني: Labo.centre.barika@gmail.com

العنوان: مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في الجزائر
المؤلف: د. قادری نادیة ومجموعة من الباحثین الأکادیمیین - دراسات علمیة
أکادیمیة محکمة

الناشر: مخبر البحث؛ آفاق الحكومة للتنمية المحلية المستدامة

المکز الجامعي سی الحواس - بربکة - الجزائر

جميع الحقوق محفوظة، لمخبر البحث ©

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ
الْحٰمِدُ لِلّٰهِ الْعَلِيِّ الْمُبَارَكُ
الْمُبَارَكُ بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

الهيئة المشرفة على الكتاب الجماعي

- أ.د. بولحية شهيرة الرئيس الشرفي - مدير المركز الجامعي سي الحواس بريكة.
- أ.د. نبيل نويس المشرف العام - مدير معهد الحقوق.
- د قادری نادیة رئيس الكتاب الجماعي.
- د. هشام ذبیح رئيس اللجنة العلمية.

اللجنة العلمية للكتاب:

- أد. بولحية شهيرة، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. ونogi نبيل، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. نويس نبيل، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. محمودي سماح، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. بن سعيد صبرينة، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. بن الشيخ نور الدين، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. العطراوي كمال، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. قادری نادیة، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. عباسی سهام، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. مرجال عائشة، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. یوسفی علاء الدين، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. بوهنتالة یاسین، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. طويرات عبد الرحمن، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. بوراوي أحمد، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. ذبیح هشام، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. زیار الشاذلی، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. فاضل رابح، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. برابح منیر، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. قبایلی محمد، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.

فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان:
08	النقديم؛ د. قادری نادیة
11	د. قادری نادیة؛ د. برابع منیر، المركز الجامعی بربکة- الجزائر متطلبات تحقيق التنمية العمرانية المستدامة
40	د. ذبیح هشام، المركز الجامعی بربکة- الجزائر الآلیات القانونیة للمحافظة علی البيئة العمرانية فی الجزائر
51	د. بلخیری مراد، المركز الجامعی بربکة- الجزائر د. قفاف فاطمة، جامعة وهران 2- الجزائر أد سماح محمودی، المركز الجامعی بربکة- الجزائر التوافق بين متطلبات حماية البيئة وأدوات التهيئة والتعهیر فی التشريع الجزائري
69	د. بن صالح سارة، جامعة 8 ماي 1945 قالمة- الجزائر برنامج المشرع الجزائري فی تهيئة المدن الجديدة "قراءة فی أحكام القانونين 06/06-08/02"
91	د. بن يحيی ابراهیم؛ أد. دعاں عزالدین، المركز الجامعی بربکة- الجزائر دور المدن الذکیة فی تحقيق التنمية المستدامة
114	د. صیفی زهیر، جامعة محمد خیضر، بسكرة- الجزائر واقع سیاسة التهيئة العمرانية فی الجزائر(بین استقرار الهیئات و تنوع وتکامل الادوات)
140	د. هواری سعاد، جامعة جامعۃ الإخوة منتوري، قسیطینیة- الجزائر

	التنمية العمرانية المستدامة وبعدها في التشريع الجزائري
161	أ. زيوش سعيد، المركز الجامعي بريكة- الجزائر أ. بومدفع الطاهر، جامعة المدية- الجزائر إدارة المبني الذكية من أجل التنمية الحضرية المستدامة
179	د. بركات عماد الدين، جامعة الشاذلي بن جدي، الطارف - الجزائر د. بن صالحية صابر، جامعة الشاذلي بن جدي، الطارف - الجزائر تنظيم الوعاء العقاري وتهيئته لمختلف النشاطات العمرانية "ضمانة لتنمية عمرانية مستدامة"
202	د. طويرات عبد الرحمن، المركز الجامعي بريكة- الجزائر سلطات قاضي الاستعجال الإداري في اتخاذ تدابير التحقيق كآلية لحماية النظام العام العمراني
216	د. سعد لقليل، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة- الجزائر أ. لعطاوي كمال، المركز الجامعي بريكة- الجزائر دور وأهمية أدوات التهيئة العمرانية
225	د. نويري سامية؛ جامعة 8 ماي 1945 قالمة- الجزائر د. مرجال عائشة، المركز الجامعي بريكة- الجزائر رهانات تطبيق المدن الذكية في الجزائر
248	Dr. MESSAADI Ibtissam <i>université frères Mentouri Constantine1 - Algeria</i> Dr. LAKHDAR Amar <i>université frères Mentouri Constantine1 - Algeria</i> <i>Croissance Urbaine : L'Émergence de l'Étalement comme Nouvelle Forme d'Expansion</i>
273	د. مخلوف هشام؛ د. رحماني ايمان، المركز الجامعي بريكة- الجزائر البعد البيئي لقانون التهيئة والتعمير على ضوء أحكام القانون

	الجزائري
285	Dr. Mechenef Ahmed <i>Relizane University-Algeria.</i> <i>Protection of owners during urban development operations - Comparative study -</i>
311	Dr. Siham Abbassi <i>University Center of Barika- Algeria</i> Dr. Meriem Felkaoui <i>University of May 8th, 1945, Guelma- Algeria</i> <i>Vertical Urban Expansion to Meet Housing Needs in Algeria "A Feature of New Cities "</i>
325	<p>د. سعدان شينار، كلية الحقوق صفاقس - تونس</p> <p>أد. زيبار الشاذلي، المركز الجامعي بريكة - الجزائر</p> <p>د. ياسين بو هننالة، المركز الجامعي بريكة - الجزائر</p> <p>النظام القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير</p> <p>بين تفعيل التنظيم وتكريس الوقاية</p>
345	<p>د. زين العابدين لعطار، المركز الجامعي بريكة - الجزائر</p> <p>د. قطاف محمد، المركز الجامعي بريكة - الجزائر</p> <p>النظام القانوني لمخطط التوجيهي للتسيير والتعمير وأثره القانوني</p>
358	<p>د. نسرين مشتهة، المركز الجامعي بريكة - الجزائر</p> <p>د. وئام بغياني، المركز الجامعي بريكة - الجزائر</p> <p>أدوات التهيئة والتعمير كآلية قانونية لتنظيم وخلق نسيج عمراني مستدام</p>
380	<p>د. براهيمي سميحة، المركز الجامعي بريكة - الجزائر</p> <p>سارة بن حفاف، جامعة زيان عاشور - جلفة - الجزائر</p>

	تقييم الآثار البيئية للمشاريع حماية للبيئة الحضرية
403	<p>Dr. Yousra boulakouas <i>University Center of Barika- Algeria</i></p> <p>Dr. Issaoui Nabila <i>University of May 8th, 1945, Guelma- Algeria</i></p> <p><i>Retail and building permits as a mechanism for real estate purification: How effective are they?</i></p>
421	<p>أ.د. ونوعي نبيل، المركز الجامعي ببريكة- الجزائر</p> <p>د. يوسف علاء الدين، المركز الجامعي ببريكة- الجزائر</p> <p>الدور القانوني لتكريس الحق في التنمية المستدامة على مستوى الدولي</p>

دور وأهمية أدوات الهيئة العقارية.

The role and importance of urban planning tools

□ تاريخ النشر: 20..../..../..

الهيئة العقارية، التخطيط التوجيه، شغل الأراضي، العمران.



Abstract:

Urban planning tools play a pivotal role in achieving urban planning and regulating land use to ensure sustainable development. In Algeria, these tools constitute the legal and technical framework that guides urban planning processes and ensures achieving a balance between the requirements of economic and social development and environmental protection. This article seeks to review the role of these tools in achieving urban planning, while pointing out the challenges they face.

Keywords

Urban planning, Planning, direction, land use, construction.

د. سعد لقلبي *

مخبر آفاق الحكومة للتنمية المحلية المستدامة
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

Saad.louglaib@univ-msila.dz

أ.د. كمال العطراوي

مخبر آفاق الحكومة للتنمية المحلية المستدامة
المركز الجامعي بريكة

kamel.latraoui@cu-barika.dz

ملخص:

تلعب أدوات الهيئة العقارية دوراً محورياً في تحقيق التخطيط العقاري وتنظيم استخدام الأراضي بما يضمن التنمية المستدامة في الجزائر، حيث تشكل هذه الأدوات الإطار القانوني والتقني الذي يوجه عمليات التعمير ويضمن تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وحماية البيئة. يسعى هذا المقال إلى استعراض دور هذه الأدوات في تحقيق التخطيط العقاري مع الإشارة إلى التحديات التي تواجهها. **الكلمات المفتاحية:**

* المؤلف المراسل.

مقدمة:

يعتبر قطاع البناء من المجالات الأساسية التي يبحثها الدراسات، فهو مرتبط بـ مجالات عديدة في الحياة، الاجتماعية والاقتصادية والتقنية والقانونية.

لذلك، وضعت الجزائر جراء انتخابات مختلفة من خلال الإطار القانوني لمجال البناء، وتشمل الأدوات المادية مثل مخططات الهيئة الحضرية (P.D.A.U) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S)، اللذين يساهمان في تطبيق وتحسين القانونية التي تحددها المشرعة لتنظيم وتحسين البناء والعمان في الجزائر.

ومن ثم يعتبر قانون العمران مستقل غير مقتن بمعنى أنه لا يوجد في قانون واحد أو وثيقة واحدة وانه يتضمن كل من قانون 90-29 الذي تم تعديله في سنة 2004 بموجب القانون 04-50 والذى ينص "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأرضي، وفي غياب أدوات التهيئة والتعهير نلجم إلى القواعد العامة للتعهير" ثم اعتماد المراسيم التنفيذية رقم 91-175 والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 والمرسوم التنفيذي رقم 91-177.

إن أدوات التهيئة العمرانية تهدف إلى تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، ولا سيما بعد صدور القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 والمتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم الذي يعد تكملة للقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم لقانون 04-50، كما إن الدراسة تهدف إلى التعرف على الآليات القانونية والتنظيمية للتخطيط العمراني من أجل ضمان تنمية مستدامة.

مما أدى إلى إعادة التأطير لمجال التنمية في ميدان العمران للوصول إلى تهيئة عمرانية تحافظ على رونق المحيط وتعكس هوية الجزائر. حيث تعتبر الشمس والأشجار والسماء والإسماع من وسائل التعمير، وبالتالي باتت تهيئة الطبيعة ضرورية لحياة الإنسان، وهي مدعاة بأحكام قانونية خاصة. ويهدف وجود القانون أيضا إلى:

- إيجاد التوازن بين الفضاءات العمرانية.

- تهيئة الفضاءات الفلاحية والجلبية والغابية

- خلق مناطق جديدة.

يتطلب الموضوع دراسة استكشافية للآليات القانونية والتنظيمية التي اعتمدتها المشرع لتحقيق الأهداف المرجوة من العمران، ولذا ينبغي طرح الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة أدوات التهيئة العمرانية في تنظيم العمران؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، ارتأينا أن تتم العملية عبر محورين هما:

المحور الأول: المخطط التوجيي للتهيئة والعمaran.

المحور الثاني: مخطط شغل الأرض Plan d'Occupation des Sols

ولإنتهاء موضوع البحث، نذكر اهم النتائج والاقتراحات ضمن خاتمة لهذه الدراسة.

المحور الأول: المخطط التوجيي للتهيئة والعمaran.



كتاب جماعي موسوم بـ:

مساهمة القانون في التحول نحو عمران

مستدام في الجزائر

المركز الجامعي سي الحواس بريكة ISBN: 978-9969-532-26-5

2025 ديسمبر

إن البيئة العمرانية هي المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان بدراسة علمية مبنية على الكفاءة من أجل الاستعمال الجيد للأرض مع مراعاة الطابع البيئي والتقيي مما دفع المشرع إلى وضع أدوات التعمير والتمثلة في مخطط التوجيبي للتهيئة والتعمير U.P.D.A.U. ومخيط شغل الأرض P.O.S. فحسب المواد من 10 إلى 15 من القانون المعلن عنه، تحدد هذه الأدوات التوجهات الأساسية لتهيئة الأرضي، وضبط توقعات التعمير وترتيب استعمال المساحات وتخصيص الأرضي حسب طبيعتها والحماية من الأخطار الطبيعية.

لكن يبقى لكل من المخططين السالفين الذكر، خصوصياتهما وسوف نأتي بشرحها وفق ما يلي:

أولاً: مفهوم المخطط التوجيبي للتهيئة والعمان.

في هذا الفقرة سوف نتناول تعريف المخطط التوجيبي للتهيئة والعمان، ثم نبين كيفية إجراءات إنجازه.

1- تعريف المخطط التوجيبي للتهيئة والتعمير.

هو وثيقة تعرف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة اجمالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية لفترة تراوح مدتها إلى 20 سنة بعد إعداده؛ فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسيع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي:

أ- القطاعات المعمرة: وتشمل كل الأرضي المبرمجة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط.

ب- قطاعات التعمير المستقبلية: وهي الأرضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد.

ج- القطاعات غير القابلة للتعمير: كالموقع الأثري، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية والغابات.

وتكون أهمية المخطط التوجيبي للتهيئة والتعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية وحتى الجهة المعدّة له وهي البلدية؛ فهو المقسم للعقارات على تراب البلدية وبذلك فإن إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملاك العقارية وطبيعتها، وكذا تعريف بطرق استعمالها تفادياً للنمو العشوائي، والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية داخل حيز البلدية، وتوفيراً لاحتياطات المواطنين الأساسية داخلها.

كما يعتبر أداة عمرانية تحدّد إطار التهيئة ويفتهر ذلك من خلال مفهومه حسب المادة 16: "إن هذا المخطط هو وسيلة للتخطيط المحلي، يحدد التوجهات الأساسية لتهيئة بلدية أو عدة بلديات، تجمعها عوامل مشتركة كنقل المياه مثلاً".

و حسب مفهوم المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177، "يحل المخطط التوجيهي
الوضع القائم ونمط التهيئة".⁽¹⁾

أما عن موضوعه فقد جاء في مفهوم المواد التالية 16، 18 من القانون 90-29 في أن
قانون التوجيهي العقاري يحدد الصيغة المرجعية والتوجهات الأساسية للهيئة العمرانية،
حيث يتم ذلك، بتحديد التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية أو البلديات
وتحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضارية والمناطق الواجب حمايتها حسب القانون

⁽²⁾.02-02

2- محتوى المخطط التوجيهي للهيئة والتعهير.

إن العلاقة القائمة بين محتوى المخطط وأهدافه هي استعمال الأراضي والكشف عن
تخصيصاتها، فالمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتممة
بالمرسوم رقم 317-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005. تعتبره تقرير توجيهي، ومهدف هذا
المخطط إلى:

- دراسة تحليلية للوضع القائم التنموي والاقتصادي والديموغرافي.
- تحليل الوظائف العمرانية.
- تحديد الموضع والمعالم.
- التنظيم الشامل للأنشطة والتجهيزات العمومية.
- يمكن تخطي عتبة المركزية بإشراك المواطنين باقتراحاتهم، يتم إعداده على مستوى
المجلس الشعبي البلدي.⁽³⁾



كتاب جماعي موسوم بـ:

مساهمة القانون في التحول نحو عماران

مستدام في الجزائر

المركز الجامعي سي الحواس بريكة ISBN: 978-9969-532-26-5

2025 ديسمبر

ثانيا- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي:

يتم إعداده عن طريق مداولة المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية حسب ما تنص عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177-91.

1-مرحلة التحضير وإعداده.

تبلغ المداولة إلى الوالي، ثم تخضع للنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي، ليطلع عليه المواطنين وجمع آراء مختلفة للمهارات والمصالح العمومية. المادة 88 من المرسوم التنفيذي 177-91 يحدد الهيئات الواجب استشارتها في مهلة 15 يوما، ولهم 60 يوما الفترة التي يتم فيها الموافقة على المشروع، ثم يعرض للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما والمصادقة عليه.

2-مرحلة الاستقصاء والمصادقة:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار حول:

- تحديد المكان للإشارة والتحقيق من طرف المعارضين، ثم نشر المقرر، وإعداد محضر الاستقصاء، حيث تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177-91: "بعد الوصول إلى قرار الاستقصاء، يتم المصادقة على المخطط بعد 15 يوما من استلامه. ويكون مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، ثم يقرر من طرف الوزير المكلف بالتعمير.

المحور الثاني: مخطط شغل الأرض *Plan d'Occupation des Sols*

وهو آلية قانونية تنظيمية مرتبطة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يمكن فصله عنه لأنه يعتمد عليه.

أولا: مفهوم مخطط شغل الأرض:

تعريف المخطط يقتضي الإجلاء بالتعريف القانوني له.

1-تعريف مخطط شغل الأرض:

عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-29 "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء، فهو مخطط قاعدي لاستغلال الأراضي كما يلي:

- يحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأرضي.
- ويعين الكمية الدنيا والقصوى للبناء.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنيات.

220

كتاب جماعي موسوم بـ: مساهمة القانون في التحول نحو عماران

مستدام في الجزائر

المركز الجامعي سي الحواس بريكة ISBN: 978-9969-532-26-5

ديسمبر 2025

- يحدد الارتفاعات الاحياء والشوارع.

2-مكونات مخطط شغل الأرضي .

يتضمن وثائق هامة تقنية والمتمثلة فيما يلي:

أ- لائحة تنظيم: تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي من حيث الموضوع والأهداف، أي بين نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة وأجال إنجازها.⁽⁴⁾

3-أهداف وضع مخطط الأرضي.

نجد من بين الأهداف التي يسعى مخطط شغل الأرضي إلى تحقيقها ما يلي:

- ❖ تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط.
- ❖ تحديد الاستخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين.
- ❖ وضع معادلة لاستعمال الأرض.
- ❖ تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات.
- ❖ تحديد شبكات الهياكل الأساسية.
- ❖ تحديد الأحياء المهيكلة والتي تخضع للتحديث.
- ❖ تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية.
- ❖ تحديد الأحياء والشوارع والمواقع التي يجب حمايتها وترميمها أو تجديدها.
- ❖ تعيين الأراضي الفلاحية الغابات الواجب حمايتها.
- ❖ تحديد مقياس العمران كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء.
- ❖ تحديد الارتفاعات.

ثانيا- إجراءات إعداد مشروع مخطط شغل الأرض

لقد تطرق المشرع إلى إجراءات إعداده خطوة بخطوة كما هو مبين فيما يلي:

1-مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأرض.

يتم إعداده وفق الخطوات الآتى ذكرها:

- المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية بالذكرى فيما بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرضي الواجب إعداده وفق لما حدد المخطط التوجيهي للهيئة والعمير.

- بيان كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والجمعيات في إعداده تبلغ المداولة للرأي من الواي ولمدة شهر تنشر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو يمنح لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار التعاون فيما بينها وفق تنفيذ الشروط، و تستشار المصالح التابعة للدولة الآتية ذكره:

أ- الإدارات العمومية هي: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، السياحة.



كتاب جماعي موسوم بـ:

مساهمة القانون في التحول نحو عماران

مستدام في الحزائر

المركز الجامعي سي الحواس بريكة ISBN: 978-9969-532-26-5

دیسمبر 2025

بـ- الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي: توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

2- مرحلة الاستقصاء العمومي والمصادقة عليه:

الاستقصاء هو نتيجة تحقيق عميق من أجل المصادقة عليه حيث تكون مرجعياته مضبطة.

أ- الاستقصاء:

يخضع مشروع المخطط لشغل الأرض المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما، ويتم ذلك بما يلي:

❖ تعين المفوض المحقق أو المفوضين الحقيقيين.

❖ تاريخ التحقيق وإنهائه.

❖ تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

❖ ويتم الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي.⁽⁵⁾

بـ- المصادقة على المخطط.

يسجل لاستقصاء بمحضر قفل الاستقصاء⁽⁶⁾ بعد مرور 30 يوما، ليصادق عليه المجلس البلدي بالمدواولة بعد أخذ رأي الوالي. ثم يتم التبليغ إلى الجهات التالية:

❖ الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.

❖ المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعهير على مستوى الولاية.

❖ الغرفة التجارية.

❖ الغرفة الفلاحية.⁽⁷⁾

هذا ويتم حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، وضع المخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور.

الخاتمة:

إن أدوات التعمير قد استمر العمل بها وهذا من أجل التخطيط وتنظيم المجال إضافة إلى ضبط التوسيع وكذا المحافظة على التراث العمراني، لتأتي بعد ذلك أدوات التعمير الحديثة وتلعب الدور الموجه لها في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز، وكذا رسم أفاق التوسيع ومحاولة إيجاد حل لازمة السكن وبالتالي محاولة التحكم في التوسيع العمراني المنظم إلا أنها مازالت تعاني من نقصان، وبالرغم من كل محاولات في إثبات مدى فعالية أدوات التعمير، وهذا في إطار الهيئة وإعادة الهيكلة للمجال والمراكز الحضرية إلا أنها في كل مرة تصطدم الواقع يحتم علما أن تثبت في كل مرة فعالية الأدوات المتبقية.

إن ضعف القدرات والمهارات التقنية غير المتوفرة في البلديات المشرفة على دراسة مسألة الهيئة العمرانية، أدى إلى التأثير السلبي على واقعية ونجاجة المنتج التخطيطي وقدرته على التعبير عن تطلعات وتوجهات ومصالح وأولويات البلدية.



222

كتاب جماعي موسوم بـ:

مساهمة القانون في التحول نحو عماران

مستدام في الجزائر

المركز الجامعي سي الحواس بريكة ISBN: 978-9969-532-26-5

2025 ديسمبر

أضف إلى هذا أن العامل الزمني، يؤثر سلبا هو الآخر في تثبيت المخططات، إذ تكون متخلفة بمقتضى الواقع الميداني الجديد المفروض.

هذا الأمر يطرح بجدية، مشكلة توافق أدوات التهيئة والتعهير مع متطلبات وبرامج وأهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية والتي تحدّد لكل مدينة مكانها في هرم المدن الجزائرية ووظائفها وتجهيزاتها، وبالتالي يجنبها مكانتها تعارض بينها.

طرح مسألة تعدد أدوات الهيئة والتعهير في الجزائر خاصة بالنسبة للمدن الكبرى قضية الترابط والتكميل والتناسق بينها، سواء من الناحية الإجرائية والتنفيذية، أو من جهة توافق أو تعارض وتناقض المشاريع المبرمجة والخيارات المحددة في كل أداة، خاصة وأن بعض هذه الأدوات لا تندرج ضمن صالحيات البلديات بل تتولاها الوصاية دون الرجوع إليها، وهي بذلك لا تخضع لمراقبتها، وهذا ما يزيد في حيرة وارتباك الجماعات المحلية.

إن الإهمال في ميدان التطبيق، يفقد الأدوات الفعالية والمصداقية والجذوى الضرورية للأداء التخطيطي، وذلك لظرف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية أو شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة للقانون مثل البناءات غير الشرعية، والتي قد تحدث تأثيرات بيئية واقتصادية و عمرانية سلبية مؤدية إلى الإضرار بأهداف التنمية الحضرية وسلامة السكان.

كما ان هذه الوسائل تقم بدورها الأساسي ولعل قلة الوعي لدى المجتمع المدني جعل أجهزة الدولة تساهل في هذا الجانب والتى تجاهل والتساهل مانراه على أرضية الواقع وصعوبة التحكم في التوسيع حين قررت الدولة إيقاف العشوائية قد اصطدمت بواقع مربع وخطير يحتم علها إعادة النظر في مخططاتها وملائمتها مع الوقت الراهن.

المواهش:

- (1)- اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 173.
- (2) - اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 63.
- (3)- لعوبيجي عبد الله، قرارات الهيئة والتعهير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2011-2012، ص 35.
- (4) - اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 63.
- (5)- المادة 08 والمادة 09 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرضي والمصادقة عليها ومحظى الوثائق المتعلقة بها.
- (6)- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.
- (7)- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

قائمة المصادر والمراجع:

■ الكتب:



كتاب جماعي موسوم بـ:

مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في الجزائر
المركز الجامعي سي الحواس بريكة ISBN: 978-9969-532-26-5
ديسمبر 2025